

# REGULAMIN

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO” WE WROCŁAWIU  
W SPRAWIE

**rozliczeń kosztów dostarczania energii ciepłej**

*Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „INCO”*

## **I. Wprowadzenie**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej doprowadzonej do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania (**c.o.**) i podgrzewu wody użytkowej (**c.w.**).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni.

## **II. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne z późniejszymi zmianami (Dz. U. 89/06 poz. 625).
2. Rozporządzenie Ministerstwa Gospodarki z dnia 17.09.2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. nr 194/10 poz. 1291).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119/03 poz. 1116).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO”.

## **III. Podstawowe zasady opłat zaliczkowych za dostarczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

1. Należności z tytułu kosztów energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania (**c.o.**) i podgrzewu wody (**c.w.**) pobierane są od każdego właściciela lokalu w formie miesięcznych opłat zaliczkowych, rozłożonych równomiernie na cały okres rozliczeniowy, tj. od 1. stycznia do 31. grudnia każdego roku.
2. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** ustalana jest indywidualnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych, a na potrzeby **c.w.** dla lokali mieszkalnych (zaliczka na **c.w.** od lokali użytkowych nie jest pobierana) .
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej ustalana jest w oparciu o **koszty c.o. i c.w.** przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu zmian kosztów energii cieplnej.
4. Miesięczna opłata zaliczkowa za dostawę energii cieplnej wykazywana jest w naliczeniu opłat każdemu z właścicieli lokali w rozbiciu na:
  - a) centralne ogrzewanie (**c.o.**) – opłata stała ,
  - b) centralne ogrzewanie (**c.o.**) – opłata zmienna,
  - c) ciepła woda (**c.w.**) – podgrzanie. (bez lokali użytkowych)

5. Indywidualna zaliczka na centralne **ogrzewanie – opłata stała** ustalana jest na podstawie miesięcznej faktury kosztowej otrzymanej od dostawcy ciepła w skład której wchodzi:

- opłata stała za zamówioną moc
- opłata stała za usługi przesyłowe,
- opłata stała za „Fortum – Monitoring”

Koszty te podzielone są przez sumę powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych z danego węzła i pomnożone przez powierzchnię danego lokalu.

Indywidualna zaliczka na centralne **ogrzewanie – opłata zmienna** ustalana jest na podstawie całkowitego kosztu zużycia czyli:

- opłaty za ciepło ogółem,
- koszty uzupełnienia zładu,
- opłatę zmienną przesyłową ogółem

przypadającego na dany lokal z poprzedniego okresu rozliczeniowego (koszty indywidualne i koszty wspólne). Koszt ten podzielony jest na 12 miesięcy i ewentualnie skorygowany o przewidywane zmiany kosztów ciepła

6. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej może ulegać zmianie w przypadku zmian warunków dostarczania energii cieplnej powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej).
7. O zmianie wysokości zaliczek na opłaty za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
8. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
9. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu ustaje z dniem zbycia praw do lokalu.
10. Zaliczki miesięczne na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu są płatne wraz z opłatą eksploatacyjną co miesiąc zgodnie z wymiarem opłat.
11. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na **c.w.** wyrażana jest w zł/m<sup>3</sup>. Zaliczki na **c.w.** są pobierane tylko na lokalach mieszkalnych, płatne są co miesiąc zgodnie z wymiarem opłat.

#### **IV. Szczegółowe zasady rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów c.o. oraz ciepłomierze w lokalach.**

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby **c.o.** jest podział między indywidualnych użytkowników lokali całkowitych kosztów energii cieplnej na potrzeby **c.o.**, poniesionych dla ogrzania danych budynków.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy tj. od 1. stycznia do 31. grudnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby **c.o.** dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie to dokonywane jest dla poszczególnych węzłów cieplnych dla danej nieruchomości.
4. Rozliczenia kosztów dokonuje firma zewnętrzna, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
5. Dla mieszkań o zwiększonych stratach ciepła, wynikających z ich położenia w budynku, stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące, które ustala specjalistyczna firma rozliczeniowa i dotyczą one kosztów zmiennych poszczególnych lokali.  
Współczynniki korygujące mogą ulegać zmianie, jeżeli prace termoizolacyjne doprowadzą do zmniejszenia strat ciepła lub ujawni się wada technologiczna powodująca te straty.  
Wszystkie **lokale użytkowe** mają współczynniki korygujące **równe 1,00**.
6. **Koszty całkowite** centralnego ogrzewania z poszczególnych węzłów danej nieruchomości, zgodnie z rozliczeniem z dostawcą energii (faktury z Fortum), są rozdzielane na **koszty stałe** i **koszty zużycia**.

Do **kosztów stałych** zalicza się:

- opłatę stałą za zamówioną moc,
- opłatę stałą za usługi przesyłowe,
- opłatę stałą za Fortum – Monitoring.

Na pokrycie tych kosztów pobierana jest zaliczka w składniku „**centralne ogrzewanie – opłata stała**”.

Do **kosztów zużycia** zalicza się:

- opłatę za ciepło ogółem,
- koszty uzupełnienia zładu,
- opłatę zmienną przesyłową ogółem.

Na pokrycie tych kosztów pobierana jest zaliczka w składniku „**centralne ogrzewanie - opłata zmienna**”.

W rozliczeniu z użytkownikami lokali (rozliczenie z Techemu) stosuje się następujący system rozliczeń:

- a) **Koszty stałe** rozliczane są na metry<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła.
- b) **Koszty zużycia** podzielone są na:
  - koszty wspólne,
  - koszty zmienne (indywidualne).

**Koszty wspólne** stanowią koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych nieopomiarowanych (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) oraz części nieopomiarowanych w lokalach (np. poziomy i pionowy rozprowadzenia ciepła wewnętrzną instalacją centralnego ogrzewania).

**Koszty zmienne** to koszty wynikające z liczby jednostek wskazanych przez urządzenia rejestrujące zużycie ciepła, zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

System rozliczeń **kosztów zużycia** (wspólnych i zmiennych) zależy od rodzaju zamontowanych w danym budynku urządzeń rejestrujących zużycie ciepła w lokalach:

1.- w przypadku opomiarowania podzielnikami kosztów ogrzewania.

**Koszty wspólne**

są wydzieloną częścią **kosztów zmiennych**. Udział procentowy kosztów wspólnych w kosztach zmiennych określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Koszty wspólne są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła. (dany lokal obciążany jest częścią kosztów równą stosunkowi powierzchni jego lokalu do powierzchni wszystkich lokali.)

**Koszty zmienne** rozliczane są wg wskazań podzielników w danym lokalu. (dany lokal obciążany jest częścią kosztów równą stosunkowi ilości działek wykazanych w tym lokalu do ilości działek wykazanych we wszystkich lokalach.)

2. - w przypadku opomiarowania ciepłomierzami:

**koszty wspólne**

stanowią różnicę między wskazaniem ciepłomierza w danym węźle cieplnym mierzącego pobór ciepła na centralne ogrzewanie a sumą wskazań wszystkich ciepłomierzy indywidualnych (przy poszczególnych lokalach).

Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła.

**Koszty zmienne** rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy w danym lokalu

## **V. Zasady montażu, odczytu i rozliczeń wskazań podzielników kosztów ogrzewania**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) zamontowania grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania
  - b) dokonywania odczytów i plombowania podzielników,
  - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
  - d) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do powiadomienia administracji Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielników lub nieprawidłowego działania instalacji c.o.
3. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
4. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia, koszt podzielnika i jego montaż pokrywa użytkownik lokalu jednorazowo.
5. Opłata za zainstalowanie podzielników kosztów c.o. uiszczona zostanie przez użytkownika na rachunek Spółdzielni w wysokości i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
6. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej, upoważnieni przez Zarząd, na podstawie zawartej umowy.
7. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na centralne ogrzewanie za dany okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego i przekazania niezbędnych danych przez Spółdzielnię firmie rozliczeniowej.
8. Różnice ( nadpłaty lub niedopłaty ) wynikające z rozliczenia są regulowane zgodnie z zapisami w Statucie.
  - a) W przypadku **wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami**, różnicę należną z tego tytułu zarachowuje się wpłacającemu, jako bonifikatę na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych. Użytkownikom lokali w przypadku wystąpienia nadpłaty nie przysługuje roszczenie o odsetki,
  - b) W przypadku **wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami**, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacać w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek z tytułu niedopłaty

wynikającej z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie, jeżeli uregulowanie zobowiązań przez użytkownika lokalu nie nastąpi w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.

## **VI. Rozliczenie energii cieplnej na c.o. w przypadkach szczególnych**

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni spółdzielni ciepłomierzy, podzielników kosztów w celu dokonania ich odczytu lub kontroli albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań zarząd spółdzielni może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.
2. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał ingerencji w układ techniczny instalacji grzewczej (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników) lub dokonał zamiany grzejnika na inny niż w projekcie, użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 100% wartości jego opłat zaliczkowych, poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty wynosi 30 dni od wystawienia rachunku przez Spółdzielnię.
3. Użytkownik obowiązany jest przywrócić stan pierwotny (zgodny z projektem) przez specjalistyczną firmę, posiadającą odpowiednie uprawnienia i dostarczyć opracowaną dokumentację wykonaną przez uprawnionego projektanta zatwierdzoną przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego wraz z ekspertyzą, że dokonane zmiany w instalacji centralnego ogrzewania nie wywołały zmian systemu ogrzewania pozostałych lokali oraz stanu technicznego budynku
4. Użytkownik, który dokonał samowolnie zmiany w instalacji c.o., będzie obowiązany pokryć również wszelkie bonifikaty i upusty, o ile takowe Spółdzielnia będzie zmuszona zapłacić użytkownikom lokali niedogrzanych.
5. W przypadku stwierdzenia w danym lokalu rażąco niskiego zużycia ciepła w kolejnych okresach rozliczeniowych, spółdzielnia zobowiązana jest dokonać w tym lokalu kontroli prawidłowości funkcjonowania podzielników kosztów lub ciepłomierzy oraz kilkakrotnego pomiaru temperatury w lokalu. Stwierdzenie temperatur poniżej 18 °C upoważnia Zarząd Spółdzielni do wnioskowania do Rady Nadzorczej o ustalenie dla danego lokalu wyższej wartości współczynnika kosztów wspólnych niż wartości przyjętej dla danego węzła cieplnego.
6. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca w formie pisemnego oświadczenia przy przejmowaniu lokalu.

7. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. wymiany grzejników), dokonane zostaną stosowne odczyty podzielników kosztów ogrzewania i nastąpi ich wymiana. Koszty tych usług, wykonywanych przez firmę rozliczeniową, pokryje użytkownik lokalu.
8. **Alternatywnym** sposobem rozliczenia ciepła na potrzeby c.o. jest rozliczenie całości ciepła wg powierzchni użytkowej lokali. Sposób ten może zostać zastosowany na podstawie zgłoszenia żądania przez  $\frac{3}{4}$  (trzy czwarte) posiadaczy praw do lokali przyłączonych do określonego węzła.

## **VII. Rozliczenie kosztów opomiarowania centralnego ogrzewania**

1. Przez koszty opomiarowania należy rozumieć:

- koszt dzierżawy podzielników,
- koszt odczytu podzielników w lokalach,
- koszt rozliczenia ciepła oraz wydruków tego rozliczenia,
- koszty montażu i demontażu podzielników.

2. Koszty opomiarowania wynikają z podpisanych umów z firmą dokonującą rozliczenia energii cieplnej.

3. Użytkownicy lokali pokrywają koszty związane z opomiarowaniem lokali.

4. Koszty opomiarowania wyodrębnia się jako oddzielną pozycję w rozliczeniu kosztów c.o..

## **VIII. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele podgrzewu wody użytkowej (c.w.)**

1. Koszty całkowite podgrzania wody z poszczególnych węzłów danej nieruchomości, zgodnie z rozliczeniem z dostawcą energii, są w całości przenoszone na odbiorców proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody.

2. Przeniesienie kosztu podgrzewu wody na poszczególnych odbiorców odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych w lokalach.

3. Wysokość zaliczek poczet podgrzania wody w lokalach z wodomierzem ustala się w oparciu o średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez aktualną cenę 1m<sup>3</sup> podgrzewu wody na danym węźle.



4. Odczytów wodomierzy dokonuje się drogą radiową przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę .

5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje się co najmniej 2x w roku.

6. Rozliczenie opłat za ciepłą wodę będzie dostarczone w terminie 1-go m-ca od ostatniego odczytu.

7. Lokator zobowiązany jest do natychmiastowego informowania Spółdzielnię o uszkodzonym wodomierzu.

a) W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby przez użytkownika( uszkodzenie mechaniczne), użytkownik pokrywa:

-koszty związane z naprawą lub wymianą wodomierza,

-rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu zwiększone o 100%.

b) W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia wodomierza w trakcie odczytu przez firmę zewnętrzną , rozliczenie wody za ten okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu poprzedniego okresu rozliczeniowego.

c) W przypadku stwierdzenia poboru wody przed wodomierzem rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia wody pojedynczego lokalu danej nieruchomości zwiększone o 300%.

8. Oceny uszkodzonego wodomierza lub instalacji dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni. Komisja w obecności użytkownika sporządza na tę okoliczność protokół.

9. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

a) utrzymania właściwej sprawności technicznej urządzeń pomiarowych,

b) wymiany wodomierzy niesprawnych technicznie,

c) każdorazowego oplombowania przyrządów pomiarowych przy wymianie,

d) powiadomienia użytkowników o rozliczeniu energii cieplnej w jego lokalu,

e) przeprowadzenia ekspertyzy wodomierza na życzenie użytkownika, gdy zachodzi podejrzenie jego nieprawidłowych wskazań. W przypadku gdy ekspertyza nie potwierdzi zastrzeżeń użytkownika ponosi On pełny koszt jej przeprowadzenia.

**10.** Koszty związane z wymianą wszystkich wodomierzy w budynkach obciążają fundusz remontowy tego budynku.

**11.** Spółdzielnia może odciąć dostawę ciepłej wody do lokalu jeżeli:

- a) użytkownik nie uiścił opłat za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania opłaty zaległej,
- b) stwierdzono nielegalny pobór z ominięciem wodomierzy.

## **IX. Reklamacje**

- 1.** Wszelkie reklamacje dotyczące kosztów energii cieplnej należy składać pisemnie na adres Spółdzielni w terminie 60 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
- 2.** Reklamacje zgłoszone po upływie tego terminu, nie będą rozpatrywane.
- 3.** Złożenie pisemnej reklamacji w sprawie rozliczenia c.o. nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku dokonania wymaganej dopłaty,

## **XI. Postanowienia końcowe:**

- 1.** Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem **09.01.2018r.** na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr **01/2018.**
- 2.** Z dniem wejścia niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać dotychczasowy Regulamin rozliczeń energii cieplnej i podgrzania wody z dnia **13.08.2014r**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej